

Brecht, Julius

Article — Digitized Version

## Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

Wirtschaftsdienst

*Suggested Citation:* Brecht, Julius (1954) : Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 34, Iss. 6, pp. 322-328

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/131906>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

# Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

Dr. J. Brecht, Köln

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen heutiger Prägung sind Mitte des vergangenen Jahrhunderts entstanden. Dabei ist charakteristisch, daß die damaligen Gründungen überwiegend die Rechtsform der Aktiengesellschaft oder überhaupt die Gesellschaftsform hatten, noch nicht die der Genossenschaften. Sie sind erst später eine typische Unternehmensform in diesem Wirtschaftszweig geworden. Ferner ist charakteristisch, daß diesen ersten Gründungen nicht Selbsthilfebestrebungen zugrundelagen, wie sie heute noch in den Genossenschaften und in vielen anderen Wohnungsunternehmen maßgebend sind. Es handelte sich vielmehr um Gründungen, die in ihrem Ursprung auf humanitäre, karitative und sozialreformerische Bestrebungen zurückgehen, insbesondere Bestrebungen aus kirchlichen Kreisen, von Fabrikanten, die die Wohnungsverorgung für ihre Betriebsangehörigen sicherstellen wollten, und anderer sozialreformerisch eingestellter Kreise, denen die unzulängliche Versorgung der arbeitenden Bevölkerung mit Wohnungen in der Entfaltung der modernen Industrielandschaft wirtschafts- und sozialpolitisch Sorge bereitete. Ein großer Teil dieser ersten Gründungen war auf die Errichtung und spätere Eigentumsübertragung und Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern abgestellt. Der Gedanke der Eigentumsförderung für die arbeitende Bevölkerung hat in diesen humanitären und sozialreformerischen Bestrebungen damals schon eine sehr große Rolle gespielt.

Erst allmählich, zum Teil ein oder zwei Jahrzehnte später, wurde auch die Errichtung und dauernde Bewirtschaftung von Mietwohnungen in den Aufgabenkreis einbezogen. Mit der Organisierung der Arbeiterschaft in den industriellen und großstädtischen Bereichen, mit dem Bewußtwerden der Lage der Arbeiterschaft sind dann parallel zu diesen humanitären Zielen Selbsthilfebestrebungen aus den durch die Wohnungsnot und den Wohnungsmangel betroffenen Bevölkerungskreisen aufgekommen. Sie entfalteten sich in der Rechtsform der Genossenschaft als der typischen Form von Selbsthilfeszusammenschlüssen der durch die Wirtschaftslage bedrückten und bedrohten Konsumentkreise. 1862 ist der erste Vorläufer einer Genossenschaft in Hamburg entstanden, 1885 eine größere Genossenschaft in Hannover, die nun gleichzeitig auch die Sparskraft der Wohnungskonsumenten mobilisierte (Spar- und Bauverein) und die dann auch bald in größerem Stile dazu überging, Mietwohnungen aus dieser Selbsthilfeleistung heraus für die arbeitende Bevölkerung zu schaffen. Manche Gründungen aus dieser ersten Zeit sind untergegangen (namentlich auch Genossenschaften), solange das Prinzip der beschränkten Haftpflicht bei den Genossenschaften noch nicht galt. Erst nach Erlass des Genossenschaftsgesetzes von 1889 konnte sich die Genossenschaft als Unternehmenstyp in der Wohnversorgung sehr stark und schnell entfalten.

Zu diesen zwei Entwicklungsgrundlagen kam — zuerst kurz vor dem ersten Weltkrieg — die Gründung von Wohnungsunternehmen unter dem Aspekt kommunaler oder betriebsfürsorgerischer Wohnungspolitik, indem sowohl Gemeinden als auch Industrieunternehmen eigene Wohnungs-Unternehmen gründeten, die an Stelle eines kommunalen oder betrieblichen Regiewohnungsbaus (wie er beispielsweise in England und in Wien vorherrschend ist) und abgetrennt von der kommunalen und betrieblichen Verwaltung die Wohnungsbauaufgaben beweglicher, schlagkräftiger und von dem politischen Wechselspiel losgelöst durchführen konnten. Ähnliches galt für Industriebetriebe, namentlich für Großunternehmen, die an Stelle eines betriebs-eigenen Werkwohnungsbaus die betrieblichen Aufgaben der Wohnungsverorgung für die Betriebsangehörigen durch spezialisierte, verselbständigte und nur wohnungswirtschaftlich ausgerichtete Sonderunternehmen durchführen ließen. Dieser Zweig hat hinsichtlich der Rechtsform vor allem das Wohnungsunternehmen als Aktiengesellschaft oder GmbH stark gefördert, so daß heute innerhalb des Gesamtbereichs der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die verschiedenen Unternehmenstypen, aber auch diese verschiedenartigen Ansätze und Ausgangspunkte in einer echten Wettbewerbslage nebeneinander wirksam sind.

## GESETZLICHE REGELUNG

Bis 1930 gab es keine einheitliche Gesetzgebung über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Die Unternehmen wurden einzeln nach verschiedenartigen steuerrechtlichen Grundsätzen als gemeinnützig behandelt. Durch die Notverordnung des Reichspräsidenten vom 1. Dezember 1930 ist erstmals eine gesetzliche Regelung über das Recht der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen geschaffen worden, und zwar in Form der damaligen sogenannten „Gemeinnützigkeitsverordnung“, die ein Teil dieser Notverordnung war. Im Jahre 1940 (am 29. Februar) ist die Gemeinnützigkeitsverordnung in das „Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ umgestaltet worden. Für die künftige Entwicklung dieser gesetzlichen Grundlage ist beachtlich, daß die bis jetzt geltende gesetzliche Regelung weder anlässlich der Herausgabe der Gemeinnützigkeitsverordnung noch anlässlich des Gesetzes von 1940 über eine parlamentarische Instanz zustandegekommen ist. Das Gesetz von 1940 hat jedoch im wesentlichen — mit einigen Verschärfungen — nur die Rechtsgrundlage der Gemeinnützigkeitsverordnung übernommen, ohne weitergehendes neues materielles Recht zu schaffen. Heute gilt für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, abgesehen von den maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich ihrer Unternehmungsform, also des Genossenschaftsgesetzes, des Aktiengesetzes usw., noch das Gesetz vom Jahre 1940. Die Bundesregierung hat bereits angekündigt, daß sie eine Reform dieses Gesetzes beabsichtigt, bei

der nicht nur die überholten und den heutigen staatsrechtlichen Grundsätzen nicht mehr entsprechenden Regelungen geändert werden sollen, sondern auch materiell hinsichtlich der Aufgaben und Ziele der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine neue Grundlage angestrebt wird. Abgeschlossene Entwürfe oder eindeutige Gesetzesänderungsvorschläge liegen jedoch zur Zeit noch nicht vor.

#### ART UND ZAHL DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Es wird meist allgemein von „gemeinnützigen Wohnungsunternehmen“ gesprochen. Tatsächlich gibt es innerhalb dieser Gruppe recht unterschiedliche Typen, die teilweise nach verschiedenartigen Funktionen aufgliedert sind. Am 31. Dezember 1952 (die endgültigen Zahlen für Ende 1953 liegen zur Zeit noch nicht vor) gab es im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft folgende Unternehmen:

- 1 855 Wohnungsbaugenossenschaften;
- 555 Wohnungsbaugesellschaften, und zwar 73 Aktiengesellschaften und 482 Gesellschaften mit beschränkter Haftung;
- 37 Wohnungsunternehmen anderer Rechtsform, vorwiegend Vereine, Stiftungen, öffentliche Körperschaften;
- 11 Heimstätten als Betreuungsunternehmen in der Rechtsstellung eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik, der Rechtsform nach GmbH mit überwiegend staatlicher oder öffentlicher Beteiligung;
- 9 Prüfungsverbände als genossenschaftliche Prüfungsverbände, die gleichzeitig die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten gemeinnützigkeitsrechtlichen Prüfungen durchführen, regional aufgliedert;
- 2 Bauvereinsbanken als genossenschaftliche Bankinstitute der Wohnungsunternehmen;
- 11 Hilfseinrichtungen in der Form einer GmbH zur Erfüllung besonderer Aufgaben, wie Buchführungshilfe, Finanzierungsbeschaffung und dergleichen, meist mit der Bezeichnung Treuhandstellen, den Prüfungsverbänden angegliedert.

Die Sonderstellung der Betreuungsunternehmen, der Prüfungsverbände, der Bauvereinsbanken und der Sondereinrichtungen braucht hier im einzelnen nicht behandelt zu werden. Für die Masse der Wohnungsunternehmen in allen Rechtsformen gilt, daß sich darunter wie in jedem anderen Wirtschaftszweig Klein-, Mittel- und Großbetriebe befinden, die Größe des Betriebes am Wohnungsbestand oder an der jährlichen Wohnungsbauleistung gemessen. Es gibt auch hier einen natürlichen Wachstumsprozeß, ebenso wie in anderen Wirtschaftsbereichen, in dem sich ein Kleinbetrieb zum Mittelbetrieb und zum Großbetrieb entfaltet. Dieser Wachstumsprozeß der Unternehmen war gerade in den letzten Jahren aus der erweiterten und wesentlich größer gewordenen Aufgabe recht erheblich. Seit 1948 sind rund 600 Wohnungsunternehmen neu gegründet worden. Der größte Teil der Wohnungsproduktion entfällt jedoch auf die schon vor 1948 gegründeten Unternehmen, die sich in ihrer betrieblichen und unternehmerischen Größe stark entfaltet haben. Die Größe des Unternehmens ist prinzipiell nicht an eine bestimmte Rechtsform gebunden. Es gibt auch Genossenschaften mit beispielsweise 4000 Wohnungen und 10 000 Genossenschaftsmitgliedern, also ähnlich wie in anderen Genossenschaftsbereichen. Die größten Wohnungsunternehmen sind jedoch nicht unter den

Genossenschaften, sondern unter den Gesellschaften zu finden, überwiegend begründet in der Entfaltung der kommunalen oder industriegeförderten Wohnungsunternehmen. Als kleinere Unternehmen werden im allgemeinen, ohne daß hierfür verbindliche Begrenzungen festgelegt sind, Gesellschaften angesehen, die bis 500 Wohnungen bewirtschaften. Als mittlere Unternehmen gelten Gesellschaften mit einem Wohnungsbestand von 500 bis etwa 5000 Wohnungen. Darüber hinaus wird von großen Unternehmen gesprochen, von denen es etwa 35 gibt, darunter wiederum einige wenige Unternehmen mit 12 000, 20 000 oder 30 000 Wohnungen. Die Größe des Unternehmens — gemessen am Wohnungsbestand — ist für die Erfüllung der Wohnungswirtschaftlichen Aufgaben nicht entscheidend. Unabhängig von der Unternehmensgröße kann eine jährliche Wohnungsproduktion und ebenso die laufende Wohnungsbewirtschaftung in jeder Betriebsgröße ohne Schwierigkeiten bewältigt werden, wenn neben der Kapitalausstattung des Unternehmens die für eine solche Größe oder für ein solches Wachstum erforderlichen personellen und organisatorischen Voraussetzungen erfüllt sind. Auch die Wohnungsbewirtschaftung läßt sich in mittleren und größeren Unternehmen durchaus konsumentennahe durchführen, wenn sie nur entsprechend betrieblich organisiert und in Hausverwaltungen dezentralisiert ist, die eine sinnvolle Nähe zwischen Bewirtschaftungsträger und Konsument gestatten. Das Schwergewicht der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen liegt nicht, wie vielfach angenommen wird, in einigen wenigen Großunternehmen, sondern überwiegend in der Masse der Unternehmen mittlerer Betriebsgröße. Sie sind auch die maßgeblichen Träger der jährlichen Wohnungsneuproduktion. Von den 2447 Wohnungsunternehmen entfallen 1973 auf kleine Unternehmen, 450 auf mittlere Unternehmen und 24 auf große Unternehmen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand entfallen 222 000 Wohnungen auf die kleinen Unternehmen, 605 767 auf die mittleren Unternehmen und 294 965 auf die großen Unternehmen. Ähnliche Verhältniszahlen gelten für die jährliche Wohnungsbauleistung. Zweifellos liegen in dieser Schichtung nach Betriebs- und Unternehmensgröße besondere, innerhalb der Organisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durchaus erkannte Probleme, vor allem solche betriebswirtschaftlicher Art.

#### DIE RECHTSFORMEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Die vorstehenden Ausführungen geben auch bereits einen Überblick über die verschiedenartigen Rechtsformen, unter denen die Wohnungsunternehmen tätig sind. Der Zahl nach überwiegt die Rechtsform der Genossenschaft als Personengemeinschaft und Selbsthilfeeinrichtung. Demgegenüber tritt die Zahl der Kapitalgesellschaften ganz erheblich zurück und umfaßt nur etwa ein Drittel der Genossenschaftszahl. Die übrigen Rechtsformen außer Genossenschaften und Gesellschaften spielen keine wesentliche Rolle. Andere Rechtsformen als die angeführten sind nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht für die Tätigkeit als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nicht zugelassen.

Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft kennt also weder die offene Handelsgesellschaft noch den Einzelunternehmer oder die Kommanditgesellschaft. Diese Rechtsformen sind ausschließlich dem Unternehmenszweig der privaten Wohnungswirtschaft vorbehalten.

#### KAPITAL

Das Unternehmenskapital, also nicht die Wohnungsbaufinanzierungsmittel, ist aus breiten Schichten aufgebracht. Bei den Genossenschaften wird das Kapital ausschließlich von den Genossenschaftsmitgliedern in Form von Genossenschaftsanteilen aufgebracht, die in der Regel 300 bis 500 DM betragen. Die Übernahme weiterer Genossenschaftsanteile je Mitglied oder von fördernden Mitgliedern oder Jugendlichen zur späteren Erlangung einer Wohnung ist jedoch ausdrücklich zugelassen und vielfach üblich. Bei den Gesellschaften ist das Kapital vorwiegend von Gemeinden (kommunale Wohnungsunternehmen) und von Industrieunternehmen aufgebracht. Dazu kommen Kapitalbeteiligungen aus anderen Zweigen der öffentlichen Hand, z. B. der Länder, der Sozialversicherungsträger, der Bundesbahn und der Bundespost, auch unmittelbar vom Bund, letzteres insbesondere bei den Heimstätten als Betreuungsunternehmen und bei einigen wenigen größeren Wohnungsunternehmen. Bei den 34 größten Wohnungsbaugesellschaften beträgt das Gesellschaftskapital nach dem Stand vom 31. 12. 53 230,8 Mill. DM, wovon 5,4 Mill. DM auf den Bund, 51,8 Mill. DM auf die Länder, 50,4 Mill. DM auf Gemeinden, 12,8 Mill. DM auf Sozialversicherungsträger, 5,8 Mill. DM auf andere Teile der öffentlichen Hand, 84,7 Mill. DM auf Industrieunternehmen und 19,9 Mill. DM auf Sonstige entfallen. Die Umstellung des Gesellschaftskapitals in der DM-Eröffnungsbilanz war trotz der ungewöhnlichen Verluste durch Kriegszerstörungen weitgehend in einem besseren Verhältnis als 10:1 möglich. Es sind unterschiedliche Umstellungen vorgenommen worden, überwiegend 2:1, aber auch solche im Verhältnis 1:1. Die Gesamtheit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen hatte am 31. 12. 52 ein Unternehmenskapital ohne Rücklagen und Rückstellungen von rd. 626,7 Mill. DM. Davon entfallen rund 390 Mill. DM auf die Kapitalgesellschaften und rund 236 Mill. DM auf die Geschäftsguthaben der Genossenschaftsmitglieder (Ende 1952: 793 432 Mitglieder). Auf die Einbeziehung der Rücklagen ist bei dieser Zusammenstellung absichtlich verzichtet worden, da die erheblichen Rücklagen im Zusammenhang mit der endgültigen Bilanzierung des Lastenausgleichs ein anderes Gesicht erhalten. Das Unternehmenskapital ist für die Erfüllung der allgemeinen betrieblichen Aufgaben erforderlich, es ist jedoch teilweise auch als Eigenkapital in die jährliche Wohnungsproduktion einzusetzen, so daß ein fortgesetzter Bedarf an Kapitalerhöhungen und Neueinzahlungen entsprechend der jährlich wachsenden Wohnungsneuproduktion erforderlich ist, soweit die Neuproduktion nicht in Form von Kaufeigenheimen, Kleinsiedlerstellen oder Wohnungseigentum aus dem Bestand der Wohnungsunternehmen wieder ausgesondert und in Privateigentum überführt wird.

#### FUNKTIONEN

Oberste und allgemeine Aufgabe der Wohnungsunternehmen, also auch der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, ist die Wohnversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen steht dabei sowohl nach der wirtschaftspolitischen Aufgabenstellung als namentlich auch nach der gesetzlichen Begrenzung die Wohnversorgung vorwiegend für die sogenannten minderbemittelten Bevölkerungskreise im Vordergrund. Das hat sich zweifellos durch die Veränderung der soziologischen Struktur unserer Bevölkerung und des allgemeinen Bedarfs in der Wohnversorgung etwas gewandelt. In der gesetzlichen Begrenzung ergibt sich die Wohnversorgung für diese bedürftigen Bevölkerungskreise vor allem dadurch, daß die Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Wohngrößen und Wohnarten auf Kleinwohnungen, d. h. solche bis höchstens 100 qm — bei Einfamilienhäusern 120 qm — beschränkt sind und die Errichtung und Bewirtschaftung von sogenannten Luxuswohnungen ihnen nicht gestattet ist. Es ergibt sich ferner aus den gesetzlichen Bestimmungen über die Berechnung der Nutzungsentgelte in Form der Mietpreise, die an das Selbstkostenprinzip gebunden sind. Andererseits ist in dieser Funktion der allgemeinen Wohnversorgung aus dem geschichtlichen Prozeß und der gegenwärtigen Tätigkeit abzuleiten, daß die Wohnungsunternehmen in der Erfüllung dieser Aufgabe möglichst gute, zweckmäßig eingerichtete, in der Grundrißlösung geeignete und damit wohnungskulturell hochwertige Wohnungen produzieren und bewirtschaften. Sie sind zweifellos in der Vergangenheit und in der Gegenwart Pioniere der Wohnungsreform und einer verbesserten Wohnkultur geworden, namentlich auch in einer Zeit, als es noch keine öffentliche Förderung des Wohnungsbaus im heutigen Stile gab und die Gestaltung der Wohnungen in Grundrissen, geschlossenen Wohn- und Siedlungsanlagen, städtebaulichen Gesamtlösungen erst allmählich gegenüber den Auswüchsen einer rein liberalistischen Wohnungsversorgung durchzusetzen war. Heute ist diese Entwicklung weitgehend durch die Normierung in der öffentlichen Wohnungsbauförderung verallgemeinert. Die öffentliche Wohnungsbauförderung baut aber seit 1918 letzten Endes auf den wohnungsreformerischen und wohnungskulturellen Vorleistungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf, allerdings nun aus der Eigenentscheidung und Selbstverwaltung der Wirtschaft in die unbeweglicheren und starren Formen einer Bürokratisierung gebracht. Innerhalb dieser allgemeinen Funktion der Wohnversorgung unterscheidet die gemeinnützige Wohnungswirtschaft drei darauf ausgerichtete Teilaufgaben:

1. die Wohnungserstellung, also die jährliche Wohnungsneuproduktion,
2. die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, und
3. die Betreuungshilfe für andere Bauherren und Träger der Wohnungswirtschaft, insbesondere in der Erstellung von Wohnungen, aber auch in der Bewirtschaftung.

Diese drei Funktionsteile sind bei aller Unterschiedlichkeit stets auf das Gesamtziel der besten Wohnversorgung ausgerichtet. Es gibt Wohnungsunternehmen,

die alle drei Funktionsteile gleichzeitig erfüllen, andere, die nur die eine oder andere Teilaufgabe in ihre selbstbestimmte und eigenverantwortliche Unternehmenstätigkeit einbezogen haben. Alle Wohnungsunternehmen unterliegen jedoch der gesetzlichen Pflicht (der sog. Baupflicht), ständig, Jahr für Jahr neue Wohnungen zu erstellen.

#### DIE WOHNUNGSBAULEISTUNG

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verfügten am 31. Dezember 1952 über einen Wohnungsbestand von 1 122 732 Wohnungen, die sie bewirtschafteten. Darunter befanden sich 94 343 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Kleinsiedlerstellen, die nach den vertraglichen Vereinbarungen bereits dazu bestimmt sind, auf Siedlungs- und Kaufanwärter übertragen zu werden. Insoweit ist das wirtschaftliche Eigentum bereits von den Wohnungsunternehmen auf die Siedler und Kaufanwärter übergegangen. Unter Hinzurechnung der im Jahre 1953 neuerstellten Wohnungen betrug der Wohnungsbestand aller gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik und in Westberlin Ende 1953 rund 1,3 Mill. Wohnungen. Sie sind — von wenigen tausend Wohnungen abgesehen, die einige Wohnungsunternehmen käuflich von Industrierwerken und Städten übernommen haben — aus der Bauleistung der Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren entstanden. Dazu müssen jedoch, wenn man die Wohnungsbauleistung im Ganzen erfassen will, auch noch die Wohnungen hinzugezählt werden, die in früherer Zeit von den Wohnungsunternehmen erstellt, aber inzwischen bereits in das Eigentum von Siedlern, Kaufanwärtern usw. übertragen worden sind. Die Gesamtzahl der auf diese Weise aus der Wohnungsbauleistung bereits übertragenen Wohnungen ist mit 300 000 zu veranschlagen, die also bei einer Betrachtung der Wohnungsbauleistung zu dem jetzigen Bestand von 1,3 Mill. hinzuzurechnen wären. Diese 300 000 veräußerten Wohnungen umfassen nicht alle Wohnungen, die die Wohnungsunternehmen für private Bauherren erstellt haben; denn dazu gehören auch Wohnungen, bei denen die privaten Bauherren von vornherein die Bauherren waren und bei denen Heimstätten und Wohnungsunternehmen den privaten Bauherren im Wege der sogenannten Betreuung bei der Errichtung behilflich gewesen sind.

Unter dem Bestand von 1,3 Mill. Wohnungen befinden sich Wohnungen aller Wohngrößen mit Ausnahme von Luxuswohnungen und Großwohnungen über 120 qm Wohnfläche. Wohnungen dieser Art sind den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sowohl für die Errichtung als auch für die Bewirtschaftung untersagt. Es gibt einige wenige Ausnahmen in dieser Richtung, die aber hier nicht besonders interessieren. Die Mehrzahl aller Wohnungen im Bestande der Wohnungsunternehmen sind 3- und 4-Raumwohnungen. In der Zeit zwischen den beiden Kriegen sind jedoch etwas größere Wohnungen errichtet worden, meist 4-Raumwohnungen. Nach 1948 ist die Wohnungsgröße unter den harten Bestimmungen der öffentlichen Förderung

meist zurückgegangen, so daß auch ein großer Teil von 2- und 3-Raumwohnungen erstellt werden mußte. Der wohnungsreformerischen und wohnungskulturellen Tendenz der Wohnungsunternehmen entsprechen jedoch mehr die zwischen den Weltkriegen errichteten und damals öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungsunternehmen haben ihr ständiges Bemühen darauf gerichtet, die Wohnungen in guter, wenn auch nicht aufwendiger Ausstattung zu errichten, gut und solide zu bauen. Sie haben sich mit Erfolg gegen die zeitweiligen Tendenzen gewehrt, die auf den Bau von sogenannten Schlichtwohnungen oder Primitivwohnungen abzielten. Die Schichtung der Wohnungen in ihrer Größe entspricht den typischen durchschnittlichen Wohnungsbedürfnissen aller Schichten der Bevölkerung. In größeren Wohn- und Siedlungsanlagen ist vielfach seit Jahrzehnten schon vorgesehen, daß es bei einer allgemeinen Hebung des Wohnungsstandards möglich ist, durch kleine bauliche Veränderungen etwa drei Wohnungen zu zwei Wohnungen zusammenzulegen. Das wird auch in den neueren Planungen immer wieder vorgesehen, obwohl alle Erfahrungen seit 1930 dahingehen, daß die Möglichkeiten zu einer solchen Vergrößerung der Wohnungen bei steigendem Wohnungsstandard aus der sich dabei ergebenden erhöhten Miete- und Einkommensbelastung eng begrenzt sind. Die vorhandenen Wohnungen sind teilweise im Flachbau, teilweise im Geschosßbau, neuerdings auch in Hochhäusern erstellt worden. Es gab eine Zeit, in der das Problem Hochbau oder Flachbau ebenso leidenschaftlich diskutiert und erörtert wurde wie etwa heute das Problem Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen. Der Streit zwischen Hoch- und Flachbau war wohnungswirtschaftlich und wohnungspolitisch orientiert und ging von der Wohnform aus. Die heutige Debatte über Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen kennt diesen wesentlichen Ausgangspunkt um die Wohnform nicht, sondern geht von einem ganz anderen Bereich aus, nämlich von der Frage um die Eigentums- und Nutzungsform. Sie ist also anders orientiert. Auch in diesem Streit zwischen Hoch- und Flachbau hat sich die gemeinnützige Wohnungswirtschaft immer dahin entschieden, daß es kein „entweder — oder“, sondern nur ein undogmatisches, reales „sowohl — als auch“ gibt. Ob mehrgeschossige Bauten oder Flachbauten errichtet werden, wird von der Bedarfslage der Wohnungskonsumenten und der Bevölkerung, vor allem aber von städtebaulichen Erfordernissen und vorwiegend von der Höhe des Grundstückspreises bestimmt. Das gilt auch heute. Die Bedürfnisse der Bevölkerung sind glücklicherweise so verschiedenartig und so wenig uniformiert, daß auch eine uniformierte Wohnungsbauförderung ausgeschlossen ist. Dagegen haben die Wohnungsunternehmen aller Rechtsformen und aller Betriebsgrößen immer besonderen Wert darauf gelegt, nicht Streubauten da und dort zu erstellen, sondern möglichst große geschlossene Wohn- und Siedlungsanlagen nach einheitlicher städtebaulicher Planung zu schaffen. Es ist zweifellos ein Verdienst des Unternehmenszweiges in

der Wohnungswirtschaft, Durchführungsorgan für eine geordnete, nach einheitlichen Ideen gestaltete städtebauliche Planung zu sein. Das kann der Einzelbauherr, der nur einmal ein oder zwei Häuser erstellt, in der Regel nicht. Eine derartige städtebauliche Gestaltung ist nur einem ständig bauenden und sich erweiternden Wohnungsunternehmen möglich. Auf diese Weise sind die Wohnungsunternehmen maßgebende Faktoren in der städtebaulichen Gestaltung geworden. Man sieht das heute auch sehr deutlich im innerstädtischen Wiederaufbau. Er ist dort stärker als sonst vorangekommen und hat zu Neugestaltungen städtebaulicher Art geführt, wo seine Durchführung Wohnungsunternehmen übertragen war, sei es in der Eigenbebauung, sei es in der Betreuung.

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Heimstätten haben ihre jährliche Wohnungsbauleistung seit 1948 von Jahr zu Jahr steigern können. Darin drückt sich nicht irgendeine Bevorzugung oder ein Expansionsstreben aus. Diese Steigerung entspricht vielmehr der steigenden Wohnungsbauleistung in den letzten Jahren. Die Wohnungsunternehmen und Heimstätten haben seit 1951 jährlich folgende Wohnungsbauleistung erbracht:

| Jahr | Eigene Bautätigkeit | Betreuung | Zusammen |
|------|---------------------|-----------|----------|
| 1951 | 151 064             | 35 542    | 186 606  |
| 1952 | 155 419             | 30 961    | 186 380  |
| 1953 | 186 481             | 37 740    | 224 221  |

Im Verhältnis zur gesamten Wohnungsbauleistung beträgt der Anteil, der von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und den Heimstätten in Eigenbau und in der Betreuung erbracht wurde, im Jahre 1952<sup>1)</sup> 41,1 %, im Jahre 1953<sup>1)</sup> 42,1 %. Voraussichtlich wird die Wohnungsbauleistung 1954 im ganzen wiederum an 200 000 Wohnungen herankommen. Zu Anfang des Jahres waren bereits rund 132 000 Wohnungen als sogenannte Überhangsbauten aus dem Vorjahre im Bau. Bis einschließlich Mitte Juni sind bzw. werden rund 60 000 — 70 000 Wohnungen neu begonnen werden, von denen anzunehmen ist, daß sie auch im Jahre 1954 noch fertiggestellt werden. Eine gültige Prognose für die weiteren Jahre läßt sich gegenwärtig noch nicht geben, da nicht zu übersehen ist, ob der Wohnungsbau trotz der Aufhebung der 7c-Bestimmungen, der Steuervergünstigung des § 10 EStG und anderer Maßnahmen im bisherigen Umfang fortgeführt wird, ob er erweitert wird oder zurückgeht. Ein maßgeblicher Teil der jährlichen Wohnungsproduktion wird aber auch in den künftigen Jahren auf die Bauleistung der Wohnungsunternehmen entfallen. Das wird sich allein schon daraus ergeben, daß die unternehmerische Tätigkeit aus dem Wohnungsbau nicht mehr wegzudenken ist, da das hauptamtlich geleitete, mit Spezialkräften besetzte und im Hauptberuf und in einer betrieblichen Aufgabe zum Wohnungsbau verpflichtete Unternehmen dem gelegentlichen Einzelbauherrn, der einmal und im Nebenberuf tätig wird, in der Kompliziertheit der Verfahren und in der Bewältigung der damit zusammenhängenden Aufgaben zweifellos überlegen ist.

<sup>1)</sup> Ohne Berlin.

#### DIE WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Wohnungsbestand von 1,3 Mill. Wohnungen wird von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Der alte Ausdruck dafür war „Wohnungsverwaltung“, aber die Wohnungswirtschaft hat diesen Funktionsbereich zutreffender als „Wohnungsbewirtschaftung“ charakterisiert. Die Bewirtschaftungsaufgabe ist ungeheuer vielfältig, von der Vergabe der Wohnungen angefangen, über den Mieteinzug bis zur Erfüllung aller Verpflichtungen aus der Finanzierung, Deckung der Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch einer pflegerischen Behandlung dieses volkswirtschaftlichen Gutes im Wege einer ordnungsmäßigen laufenden Instandhaltung. Dazu kommt eine ständige und in Zukunft zweifellos noch anwachsende „Kunden“- und „Konsumenten“-pflege. In der Wohnungsbewirtschaftung liegen sehr komplexe und schwierige Aufgaben, die vielfach nach außen dann nicht in Erscheinung treten, wenn lediglich an die Verhältnisse bei einem Miethauseigentümer gedacht wird, der ein Miethaus von 5 oder 10 Wohnungen zu bewirtschaften hat. Bei den Wohnungsunternehmen steigern sich diese Aufgaben ins Hundert- und Tausendfache je nach der Zahl der einem Unternehmen gehörenden Wohnungen. Es ist natürlich, daß im Unternehmenszweig der Wohnungswirtschaft auf diesem Gebiet viel exakter und betriebssystematischer gerechnet und disponiert werden muß als etwa bei der Verwaltung eines privaten Einzelmietgrundstücks. Hier sind naturgemäß für die verschiedenen Bewirtschaftungsaufgaben unternehmerisch-dispositionelle Maßnahmen erforderlich, etwa in der Richtung eines über Jahre sich erstreckenden einheitlichen Instandsetzungsplans, oder Maßnahmen in der Kostenkalkulation der Wohnungsbewirtschaftung oder in den geldlichen Dispositionen der monatlichen Mieteinzüge. Wie in anderen Wirtschaftsbereichen, müssen hier exakte betriebswirtschaftliche Analysen, betriebswirtschaftliche Abrechnungen vorgenommen werden. Bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kommt hinzu, daß sie einer ständigen gesetzlichen Prüfung durch die Prüfungsverbände unterworfen sind, in denen sehr genaue Überwachungen hinsichtlich der Rentabilität und auch der darauf aufbauenden Liquidität vorgenommen werden. Das hängt mit der gesetzlichen Bindung zusammen, daß gemeinnützige Wohnungsunternehmen alle Erträge und Vermögensbildungen, die sich aus dem System der Finanzierung mit Tilgungshypotheken ergeben, ausschließlich für ihre wohnungswirtschaftliche Aufgabe verwenden müssen. Die Zahlung einer Dividende an die Gesellschaftseigner oder Genossenschaftsmitglieder ist auf 4 % begrenzt. Es bilden sich jedoch aus der Wohnungsbewirtschaftung, insbesondere mit dem Ablauf der Tilgungen im Verhältnis zu den Abschreibungen, vermögensmäßige Beträge, die teilweise auch über eine solche begrenzte Dividendenleistung hinausgehen können. Sie können bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht für einen wohnwirtschaftsfremden Konsum oder zu anderen Zwecken als zur dauernden Erhaltung und Erneuerung des Wohnungsbestandes

oder zum Wohnungsneubau verwendet werden. Darin liegt eine Stärke der Kapitalbildung, die sich zwar solange noch nicht endgültig niederschlägt, als die Verzinsung und Tilgung der aufgenommenen Fremddarlehen läuft, die aber nach dieser Zeit ihren geldwirtschaftlichen Niederschlag findet und damit die Grundlage für eine sichere und dauerhafte Erhaltung und Erneuerung des Wohnungsbestandes und für eine weitere Wohnungsbauleistung abgibt.

#### FINANZIERUNG

Wohnungen sind zur langfristigen Nutzung bestimmte Konsumgüter, die in der Finanzierung demgemäß auf das Finanzierungssystem langfristiger Investitionen angewiesen sind. Die Finanzierung vollzieht sich vorwiegend durch Fremdmittel. Der Anteil der Eigenmittel an der Finanzierung ist bei dem ungewöhnlichen Volumen der jährlich zu bewältigenden Finanzierungssumme gering. Er kann auch gering sein, wenn die Fremdfinanzierung in ihren Bedingungen, insbesondere in der Langfristigkeit, so geordnet ist, daß das zu erstellende Gut dauerhaft finanziert ist, laufend entschuldet wird und in der Wirtschaftlichkeit gesichert ist. Durch den Tilgungsprozeß, der sich in der Fremdfinanzierung des Wohnungsbaus ständig vollzieht, wird von Jahr zu Jahr Fremdkapital durch Eigenkapital ersetzt. Wir haben es beim Prinzip der langfristigen Finanzierung mit Tilgungsdarlehen in der Wohnungswirtschaft mit einem interessanten Vorgang der nachträglichen Kapitalbildung, wenn man so will des Nachsparens, zu tun. Insofern sind die Verhältnisse hier ganz anders als in anderen Wirtschaftsbereichen, da in der Wohnungswirtschaft die dem Wertverzehr entsprechenden Abschreibungen ständig zur Tilgung von in verhältnismäßig hohem Umfang aufgenommenen Fremdmitteln dienen. Deshalb legen die Wohnungsunternehmen stets entscheidendes Gewicht darauf, ihre langfristige Fremdfinanzierung nach dem System von Tilgungshypotheken aufzubauen. Sie gehen nur ausnahmsweise und ungern bei einzelnen Objekten zur Finanzierung in Form nicht-tilgungspflichtiger Fest- oder Frisihypotheken über.

Innerhalb der Fremdfinanzierung werden auch von den Wohnungsunternehmen die üblichen Finanzierungsmittel, nämlich Darlehen oder Hypotheken des Kapitalmarktes, ferner öffentliche Darlehen der verschiedenen Art und sonstige Fremdmittel in der Form von Eigenkapitalsurrogaten hereingenommen. Es gibt dabei jedoch kein Schema, das für die Wohnungsunternehmen die Art und den Anteil der Fremdfinanzierung innerhalb dieser einzelnen Gruppen bindend festlegt. So sind die Wohnungsunternehmen keineswegs, wie gelegentlich angenommen wird, nur auf das System einer ergänzenden Finanzierung aus öffentlichen Mitteln eingestellt. Sie haben schon Wohnungsbaufinanzierungen bewältigt, als es noch keine öffentlichen Darlehen zu diesem Zwecke gab, die bekanntlich in größerem Stil erst nach 1924 eingeführt wurden (der erste Typ einer öffentlichen Wohnungsbaufinanzierung ist praktisch in Hamburg im Jahre 1892 entwickelt worden!). Der Anteil, der bei den Woh-

nungsunternehmen in der Fremdfinanzierung auf die öffentlichen Mittel entfällt, bestimmt sich stets nach den Grundsätzen und Möglichkeiten, die die öffentliche Hand für diese Art der subventionierenden Wohnungsbaufinanzierung festlegt. Das hat nach 1924 einen größeren Umfang angenommen, wobei die öffentlichen Mittel seit dieser Zeit stets zwei Funktionen erfüllen, nämlich einmal die Deckung des Kapitalbedarfs gegenüber der Finanzierungslücke und zum anderen den Wirtschaftlichkeitsausgleich gegenüber gebundenen Mieten. Aber nicht alle Wohnungsbauten der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden in der Gegenwart und wurden in der Vergangenheit mit öffentlichen Mitteln finanziert. Vor 1918 gab es das im allgemeinen überhaupt nicht, zwischen 1930 und 1940 sind große Teile des Wohnungsneubaus nur mit Kapitalmarktmitteln, Bürgschaftshypotheken und Eigenkapital finanziert worden. Heute finanzieren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bereits wieder in wachsender Zahl Wohnungsbauten lediglich mit Kapitalmarktmitteln, Eigenkapitalsurrogaten und Eigenkapital. Das ist nicht in ein bestimmtes Schema zu bringen, sondern von Objekt zu Objekt verschieden, und ist maßgeblich auch mit dem Zweck des Objektes und der darin geförderten Wohnungen verbunden. Die öffentlichen Darlehen werden den Wohnungsunternehmen ohne Vorzugsstellung wie allen anderen Bauherren gewährt, auch ohne daß ihnen irgendwelche Sonderbedingungen hinsichtlich Verzinsung und Tilgung oder der Beleihungsgrenze eingeräumt werden. Die Kapitalmarktmittel müssen sich die Wohnungsunternehmen ebenso wie andere Bauherren aus dem Kapitalmarkt beschaffen, also durch Hypotheken der Sparkassen, der öffentlich-rechtlichen und privaten Pfandbriefinstitute, der Sozialversicherungsträger und Versicherungsunternehmen sowie (in geringerem Umfange) von den Bausparkassen. Die Eigenkapitalsurrogate sind in der Regel Arbeitgeberdarlehen, nachrangige 7c-Darlehen (im Unterschied zu den 7c-Darlehen, soweit sie über Kapitalmarktinstitute im erststelligen Raum angesetzt werden), Restkaufgeldhypotheken, Mieterdarlehen und dergleichen. Dieses System der Finanzierung, das von Objekt zu Objekt wechselt, erfordert naturgemäß eine intime Kenntnis aller Möglichkeiten des Kapitalmarktes, aller Formen öffentlicher Darlehen und aller Möglichkeiten der Heranziehung von Eigenkapitalersatzmitteln.

Als Beispiel für die Finanzierung kann eine Finanzierungsübersicht angefügt werden, wie die Wohnungsunternehmen die im Jahre 1952 für eigene Rechnung und im eigenen Namen erstellten 155 419 Wohnungen (also nur die in diesem Jahre fertiggestellten Wohnungen) und 2 376 sonstigen Mieteinheiten (Garagen, Läden usw.) mit einem gesamten Investitionskapitalbedarf von 1 973 Mill. DM finanziert haben. Der Betrag wurde gedeckt durch:

|  | DM          | %    |
|--|-------------|------|
| I. und II. Hypotheken des Kapitalmarktes             | 850 249 900 | 43,0 |
| Nachstellende öffentl. Darlehen und Zuschüsse        | 666 871 100 | 33,8 |
| Sonstige Darlehen und Zuschüsse zur Restfinanzierung | 329 714 800 | 16,9 |
| Eigene Mittel der Wohnungsunternehmen                | 126 167 400 | 6,3  |

Zu dieser Übersicht darf aber nochmals betont werden, daß sie als globale Zusammenstellung nur für das Jahr 1952 gilt, während sich bereits Verschiebungen in der Finanzierung des Jahres 1953, deren Zahlen noch nicht abschließend vorliegen, ergeben haben. Für die Zukunft wird davon ausgegangen werden müssen, daß der Anteil der Kapitalmarktfinanzierung auch bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zunimmt, der Anteil der öffentlichen Finanzierungsmittel demgegenüber zurückgeht. Das hängt aber mit der neuen Lösung der Wohnungsbaufinanzierung und insbesondere mit den Tendenzen hinsichtlich der Auflockerung der Mietpreisbindungen zusammen.

#### KUNFTIGE ENTWICKLUNG

Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stehen zur Zeit vielfach im Brennpunkt öffentlicher Kritik. Es ist hier nicht der Ort, sich damit auseinanderzusetzen. Die vorstehenden Darstellungen sollten einen Überblick über Wesen und Leistungen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft vermitteln. Soweit sich die Angriffe darauf beziehen, daß die Wohnungsunternehmen nicht genügend Eigentumsmaßnahmen gefördert haben, halten diese der seit 1948 in der Wohnungsversorgung gegebenen Sachlage nicht stand. Tatsächlich haben die Wohnungsunternehmen von Jahr zu Jahr parallel mit der Steigerung ihrer Wohnungsbauleistungen auch einen wachsenden Anteil in der Förderung von Eigentumsmaßnahmen erreicht, sowohl in der Form, daß sie zunächst selbst errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser zu Eigentum übertragen haben, zum anderen in der Form der Betreuung privater Bauherren. Dieser Anteil hat beispielsweise im Jahre 1953 — gemessen an der Gesamtwohnungsbauleistung von 224 000 Woh-

nungen — mit rund 72 000 Wohnungen 32 % erreicht. Soweit sich die Angriffe auf eine angebliche Bevorzugung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bei der Verteilung öffentlicher Mittel beziehen, gehen sie gleichfalls fehl. Es soll nicht bestritten werden, daß das Wohnungsunternehmen es in seiner hauptberuflichen und betrieblichen, unternehmerisch orientierten Tätigkeit gegenüber vielen Einzelbauherren oft eher vermag, die verschiedenen Finanzierungsquellen für sich zu erschließen. Das hat aber nichts mit einer irgendwie gearteten politischen oder sonstigen Bevorzugung zu tun, sondern ist in der Überlegenheit der Unternehmensform und des Unternehmensstils und damit in einer erhöhten Leistungskraft begründet. Es kann sein, daß die Entwicklung in den nächsten Jahren dahingehen wird, daß die Eigenbautätigkeit der Wohnungsunternehmen etwas zurückgeht; dann wird jedoch die Betreuungsleistung zweifellos zunehmen, da sich die unternehmerische Leistungskraft mehr von der Eigenbautätigkeit auf die Betreuungstätigkeit verlagert. Die vergangenen drei Jahrzehnte und insbesondere die Jahre nach 1948 haben auf jeden Fall erwiesen, daß es ohne das Wirksamwerden von Unternehmen in der Wohnungswirtschaft unmöglich ist, die Wohnungsversorgung in einer Aufgabengröße, wie wir sie seit zwei Jahrzehnten kennen, zu meistern. Der eindeutige Beweis hierfür liegt nicht nur bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in ihrer fortgesetzten Leistungssteigerung, sondern auch in der Tatsache, daß — außerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft — in der privaten Wohnungswirtschaft die Tendenz zum Wohnungsunternehmen ungewöhnlich stark anwächst und sich immer mehr Geltung verschafft.

**Summary:** The non-profit making housing societies. It has been but gradual that the cooperative society became the typical pattern of organisation for the non-profit making housing societies which first sprang up in the middle of the last century. And only after some time did the home-seekers' wish to help themselves become the main feature of this branch of the housing trade, while the construction and administration of houses to let was included in the range of its tasks even later still. Finally, housing societies were founded as communal or company-owned organisations, and these were mostly joint-stock or limited companies. Today, all these patterns of organisation are genuinely competing with each other. After investigating the legal basis, the size and structure as well as the customary financing methods, the author discusses the main functions of the non-profit making housing societies: these are to build houses for sale, to let houses, and to assist private builders in their own projects. After an analysis of the present stock of houses to let, of the volume of new building, and of the methods of financing, an outlook is given of likely future developments.

**Résumé:** Construction de logements d'utilité publique. Les entreprises de bâtiment d'utilité publique ayant pris leurs débuts au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle n'ont développé que lentement les coopératives comme forme d'organisation typique. C'est seulement au cours du temps que la population à la recherche de logements s'est mise à organiser sa propre initiative, ainsi l'aide autonome devint le trait caractéristique de cette branche de l'industrie du bâtiment. Finalement on arrivait à fonder, sous les aspects de la politique d'habitation et communale, des entreprises de construction, pour la plupart comme sociétés anonymes ou à responsabilité limitée. De nos jours toutes ces formes d'organisation se font mutuellement une concurrence réelle. Ayant examiné les bases juridiques, la structure, l'importance relative et les modes d'apport de capitaux des coopératives d'habitation et de construction l'auteur résume les tâches essentielles de cette branche. L'auteur finit son article par une coyuntura y analiza las condiciones de description détaillée de l'effectif actuel des logements, de la quote-part des constructions nouvelles, des méthodes de financement ainsi que d'une prognose du développement futur.

**Resumen:** Las sociedades de viviendas de utilidad pública. Para las sociedades de viviendas de utilidad pública, que fueron creadas primeramente a mediados del siglo pasado, la cooperativa solamente poco a poco llegó a ser la típica forma de organización. Al fin se fundaron sociedades de construcción de viviendas, generalmente como sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada, bajo el aspecto de una política de vivienda comunal. Todas estas formas de empresa se encuentran hoy en una mutua lucha de competencia. Después de haber examinado las bases legales, la estructura, así como la acostumbrada procuración de capitales de las sociedades de viviendas de utilidad pública, el artículo se ocupa en las funciones esenciales de este ramo económico, o sean: la construcción de viviendas, la administración de las habitaciones y la ayuda a otros contratistas. Habiendo hecho un análisis de las habitaciones existentes y de los métodos de financiación, el autor señala las perspectivas del futuro desarrollo.